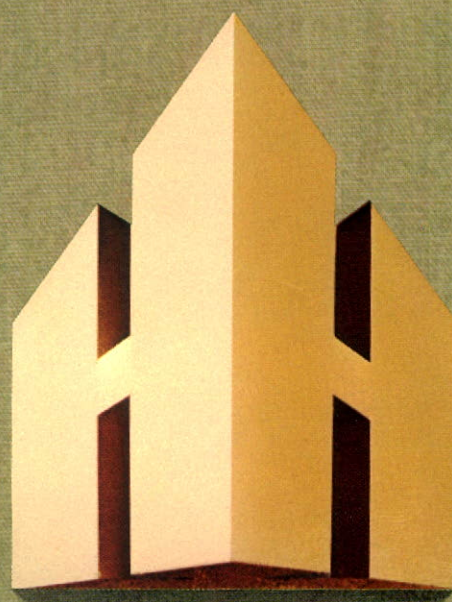
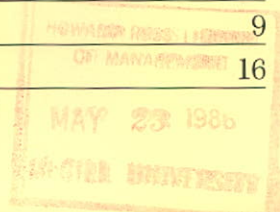


C



Contents

Chairman's and President's Remarks	2
Auditors' Report	4
Consolidated Balance Sheet	5
Consolidated Statement of Retained Earnings	6
Consolidated Statement of Income	7
Consolidated Statement of Changes in Financial Position	8
Notes to Consolidated Financial Statements	9
Directors, Officers and Advisers	16



Chairman's and President's Remarks — Canadian Annual Accounts

Hammerson Canada Inc., a wholly owned subsidiary of The Hammerson Property Investment and Development Corporation plc of London, England, is a real estate investment company engaged in the development and operation of office buildings and shopping centres in Canada.

We are pleased to report earnings for the year of \$23,608,000 (1984: \$4,503,000). After payment of preferred dividends of \$11,003,000 (1984: \$nil) earnings were \$12,605,000 (1984: \$4,503,000). Assets increased to \$612,796,000 from \$566,906,000 at the end of the previous year.

Generally accepted accounting standards in the United Kingdom require the company to assess the market value of all its income-producing properties every year with an external valuation performed every five years. At 31st December, 1985 the Directors have valued the company's income-producing properties at \$688 million. This is \$303 million in excess of the book value as recorded in the financial statements.

Activities throughout Canada have continued to be satisfactory but in particular we are sure you would like us to refer to the success of the Square One Shopping Centre in Mississauga which was acquired together with other land and buildings with the Mascan portfolio in 1984. We are proceeding with the extension, refurbishment and leasing of Phase I which is due to open in August, 1986. Phase II planning is well under way and work is anticipated to commence this year. It will include a major department store.

With the forward looking attitude adopted by the City of Mississauga towards attracting both business and residents to their City, Square One should make a significant contribution to earnings in the years to come.

We are also proceeding with a major extension and refurbishment of the 77 City Centre Drive office building in Mississauga which is scheduled to be completed in 1988. A new hotel is under construction by other parties on an adjoining site.

Those properties acquired within Rank City Wall Canada which were considered suitable for retaining have been successfully integrated and we have completed the sale of the three properties which we felt not appropriate for your company's long term purposes.

In Calgary we have maintained satisfactory occupancy levels despite difficult market conditions.

70 University Avenue, Toronto, approaching 90% let, performed well during a slow year in the downtown Toronto market.

Following the success of the issue of Preferred Shares Series A in 1984 we completed our second preferred share issue in June, 1985. The two issues combined totalled \$155,000,000 representing 1500 new investors in the company.

We would like to express our thanks to fellow Directors and staff for a year of sustained effort and progress and to welcome our new colleagues from Rank City Wall Canada, all of whom have contributed to what has been a very satisfactory year.

SYDNEY MASON
Chairman

E. BRUCE HEYLAND
President

May 1, 1986

Auditors' Report

The Shareholders, Hammerson Canada Inc.

We have examined the consolidated balance sheet of Hammerson Canada Inc. as at December 31, 1985 and the consolidated statements of retained earnings, income and changes in financial position for the year then ended. Our examination was made in accordance with generally accepted auditing standards, and accordingly included such tests and other procedures as we considered necessary in the circumstances.

In our opinion, these consolidated financial statements present fairly the financial position of the Company as at December 31, 1985 and the results of its operations and the changes in its financial position for the year then ended in accordance with generally accepted accounting principles applied on a basis consistent with that of the preceding year.

Toronto, Ontario.
February 28, 1986

TOUCHE ROSS & CO.
Chartered Accountants

Consolidated Balance Sheetas at December 31, 1985 (*in thousands of dollars*)

	Notes	1985	1984
Assets			
Property interests			
Income-producing properties	2	\$405,594	\$280,797
Properties under development	3	16,118	42,367
Properties held for development and sale	4	158,896	161,075
Furniture, equipment and leasehold improvements		2,126	1,475
		<u>582,734</u>	<u>485,714</u>
Accumulated depreciation and amortization		21,605	13,093
		<u>561,129</u>	<u>472,621</u>
Other assets			
Cash and term deposits		—	57,244
Accounts and mortgages receivable	5	47,264	35,613
Other		4,403	1,428
		<u>51,667</u>	<u>94,285</u>
		<u>\$612,796</u>	<u>\$566,906</u>
Liabilities			
Long-term debt	6	\$116,870	\$149,910
Bank indebtedness		2,365	4,260
Accounts payable and accrued liabilities		34,201	16,712
Advances from parent company	7	110,305	176,459
Deferred income		1,381	562
		<u>265,122</u>	<u>347,903</u>
Shareholders' Equity			
Capital stock	8	304,481	204,000
Contributed surplus	8	15,364	—
Retained earnings		27,829	15,003
		<u>347,674</u>	<u>219,003</u>
		<u>\$612,796</u>	<u>\$566,906</u>

On behalf of the Board:


 _____, Director
 E. Bruce Heyland


 _____, Director
 David C. Davenport

Consolidated Statement of Retained Earnings
for the Year Ended December 31, 1985 *(in thousands of dollars)*

	Note	1985	1984
Retained earnings at beginning of year		\$ 15,003	\$ 13,549
Net income for the year		23,608	4,503
		<u>38,611</u>	<u>18,052</u>
Dividends on preferred shares		11,003	—
Cost of issue of preferred shares		2,747	3,049
Recovery of income taxes	9 (b)	(2,968)	—
		<u>10,782</u>	<u>3,049</u>
Retained earnings at end of year		<u>\$ 27,829</u>	<u>\$ 15,003</u>

See accompanying notes to consolidated financial statements.

Consolidated Statement of Income

for the Year Ended December 31, 1985 (in thousands of dollars)

	Notes	1985	1984
Rental operations			
Revenues		\$ 84,551	\$ 52,708
Expenses			
Operating		38,736	18,489
Realty taxes		10,622	7,018
Interest		11,104	21,300
		60,462	46,807
		24,089	5,901
Net land sales income	10 (b)	3,656	697
Interest and other income		5,740	4,018
		33,485	10,616
Net general and administrative expense	11	9,877	6,113
		23,608	4,503
Income from operations		11,434	—
Provision for income taxes		12,174	4,503
Income for the year before extraordinary item		11,434	—
Benefit of tax loss carry-forwards			
Net income for the year		\$ 23,608	\$ 4,503

See accompanying notes to consolidated financial statements.

Consolidated Statement of Changes in Financial Position

for the Year Ended December 31, 1985 (*in thousands of dollars*)

	Note	1985	1984
Cash flow from operations			
Income from operations		\$ 23,608	\$ 4,503
Depreciation		2,965	2,302
		<u>26,573</u>	<u>6,805</u>
Less: dividends paid		11,003	—
		<u>15,570</u>	<u>6,805</u>
Net proceeds from share issues		116,066	160,951
Decrease (increase) in cash and term deposits net of bank indebtedness		55,349	(39,724)
		<u>\$186,985</u>	<u>\$128,032</u>
Net repayment of (additional) parent company advances		\$ 66,154	\$(147,587)
Purchase of common shares of subsidiary and associated costs (net of property disposals)	13	42,611	51,460
Net repayment of long-term debt		33,040	28,941
Repayment of debt of subsidiary		—	110,077
Redemption of preferred shares of subsidiary		—	30,251
Net change in other assets and liabilities		13,729	26,279
		<u>155,534</u>	<u>99,421</u>
Funds invested in property interests		31,451	28,611
		<u>\$186,985</u>	<u>\$128,032</u>

See accompanying notes to consolidated financial statements.

Notes to Consolidated Financial Statements

December 31, 1985

1. Summary of Significant Accounting Policies

The Company, a wholly-owned subsidiary of The Hammerson Property Investment and Development Corporation plc, is a member of the Canadian Institute of Public Real Estate Companies. The Company's accounting policies and its standards of financial disclosure are substantially in accordance with the recommendations of that Institute.

(a) Consolidation

The financial statements include:

- i. The accounts of the Company and all its subsidiary companies.
- ii. The Company's proportionate share of assets, liabilities, revenue and expenses of its partnership.

(b) Income Recognition

i. Rental operations

Rental revenues from each income-producing property during the initial period of operations are recognized. Carrying costs and operating costs are allocated to the cost of the property and to operations based on occupancy, subject to not capitalizing costs beyond fair market value of the property, within a reasonable period of time having regard to the nature of the property.

ii. Sales

Sales are recorded when the Company has fulfilled all conditions required of it.

(c) Income-Producing Properties

Income-producing properties are carried at the lower of cost, less accumulated depreciation, and estimated economic value. Depreciation on buildings is provided on the sinking-fund basis under which an increasing amount, consisting of a fixed annual sum together with interest compounded at the rate of 5% per annum, is charged to earnings so as to fully depreciate the buildings over their estimated lives of fifty years.

Depreciation on furniture, equipment and leasehold improvements is calculated on a straight-line basis over a period of five years.

(d) Properties Under Development

Properties under development are carried at cost and are intended for retention as income-producing properties.

(e) Properties Held for Development and Sale

Properties held for development and sale are carried at the lower of cost and net realizable value.

(f) **Capitalization of Costs**

The Company capitalizes all direct carrying costs such as mortgage interest, property taxes, interest on general borrowing, administration costs considered applicable as part of the cost of property interests and leasing costs, including costs of subsequent leaseings in excess of those initially capitalized. All other leasing costs are written off in the year incurred.

(g) **Segmented Information**

The primary business of the Company comprises the investment in rental properties and the development and sale of land. The operating results and amounts invested in these segments of the Company's business are reflected in the financial statements.

2. **Income-Producing Properties**

	As at December 31	
	1985	1984
	(in thousands of dollars)	
Land	\$ 22,296	\$ 22,280
Leasehold land	15,390	—
Buildings	366,676	257,513
Furniture and equipment	1,232	1,004
	<u>405,594</u>	<u>280,797</u>
Accumulated depreciation	20,244	12,441
	<u>\$385,350</u>	<u>\$268,356</u>

The lease in respect of leasehold land expires in July 2069 and provides for the purchase of the freehold interest at the option of the Company in May 2010 at a price considerably lower than fair market value at that time with a further option at a fixed cost in the period from May 2045 to May 2050.

In addition, there is another income-producing property on leased land, which lease runs to 2004 with options for an additional 66 years.

3. **Properties Under Development**

	As at December 31	
	1985	1984
	(in thousands of dollars)	
Leasehold land	\$ —	\$ 15,390
Building and improvements	16,118	26,977
	<u>\$ 16,118</u>	<u>\$ 42,367</u>

It is estimated that the Company will incur expenditures of approximately \$17,000,000 from December 31, 1985 to complete properties under development. Financing for these costs has been arranged by the parent company.

4. Properties Held for Development and Sale

	As at December 31	
	1985	1984
	(in thousands of dollars)	
(a) Held for development		
Land	\$107,470	\$ 98,851
Buildings	425	—
	<u>107,895</u>	<u>98,851</u>
(b) Held for sale		
Land	28,307	36,786
Land under development	16,894	19,789
Land and buildings	5,800	5,649
	<u>51,001</u>	<u>62,224</u>
	<u>\$158,896</u>	<u>\$161,075</u>

5. Accounts and Mortgages Receivable

	As at December 31	
	1985	1984
	(in thousands of dollars)	
Receivable under mortgages, debentures and land sales agreements, carrying an average interest rate of 11.68%		
1985	\$ —	\$ 2,570
1986	10,263	4,381
1987	6,530	4,500
1988	21,063	4,500
1989	—	—
1990 and thereafter	5,883	11,240
	<u>43,739</u>	<u>27,191</u>
Accrued interest	2,597	3,822
Trade accounts receivable	928	4,600
	<u>\$ 47,264</u>	<u>\$ 35,613</u>

6. Long-Term Debt

Secured by specific properties and lease commitments, repayable as follows:
(in thousands of dollars)

1986	\$ 7,162
1987 to 1990	4,456
1991 and thereafter	105,252
	<u>\$116,870</u>

The rates at which interest is charged on long-term debt due after one year are as follows:

	As at December 31	
	1985	1984
	(in thousands of dollars)	
5% – 5.9%	\$ 2,200	\$ 2,200
6% – 8.9%	959	1,020
9% – 9.9%	24,805	29,871
10% – 11.9%	36,434	36,757
12% – 13.9%	2,810	2,841
14% – 14.9%	—	1,697
Rates varying with financial indices	42,500	32,500
	<u>\$109,708</u>	<u>\$106,886</u>

7. Advances from Parent Company

These advances are repayable on demand and are interest-free.

8. Capital Stock

	Number Issued		Stated Capital	
	1985	1984	1985	1984
	(in thousands of dollars)			
Common Shares	124,000,001	124,000,000	\$124,000	\$124,000
Preferred Shares				
9.12% Series A	3,200,000	3,200,000	80,000	80,000
9.00% Series B	3,000,000	nil	75,000	—
9.12% Second	1,019,240	nil	25,481	—
			<u>\$304,481</u>	<u>\$204,000</u>

During the year:

- (a) 1 Common Share and 1,019,240 Second Preferred Shares were issued to the parent company for consideration valued at \$40,845,088. This transaction generated contributed surplus of \$15,364,087.
- (b) 3 million Series B Preferred Shares were issued for \$75,000,000 in cash.

The Series A and Series B Preferred Shares are cumulative, retractable at the option of the holder on December 31, 1989, December 31, 1990 and December 31, 1991 (Series A) and June 30, 1990, June 30, 1991 and June 30, 1992 (Series B) at \$25 per share plus accrued and unpaid dividends, redeemable at the option of the Company after December 31, 1989 (Series A) and June 30, 1990 (Series B) at \$25 per share plus accrued and unpaid dividends and are convertible at the option of the holder into one or more further Series of Preferred Shares on the retraction dates listed above should the Company elect to create a further series of Preferred Shares into which the Series A and B shares may be converted. The Second Preferred Shares are non-cumulative and redeemable at the option of the holder or the Company at any time or times at \$25 per share plus all declared and unpaid dividends.

9. Income Taxes

- (a) Deferred income taxes, comprising:
- the difference between net book value for accounting purposes of income-producing properties and properties held for development and the undepreciated capital cost for income tax purposes, and
 - certain costs capitalized as properties held for sale, but deducted for income tax purposes
- have been offset by the recognition of the benefit of non-capital losses of a subsidiary which are expected to be utilized to offset future taxable income.
- (b) Recovery of income taxes
The recovery of income taxes related to preferred share issue costs includes \$1,568,000 for the prior year.
- (c) Income tax loss carry-forwards
There are further non-capital losses expiring in varying amounts up to 1991 and capital losses which can be carried forward indefinitely to offset future capital gains, which have not been recognized in the financial statements. In addition, there are timing differences of approximately \$15,000,000 available to offset future taxable income.

10. Partnership in Real Estate Project

- (a) The Company's share of assets and liabilities of its partnership, accounted for as a joint venture on a line by line basis in the financial statements is:

	As at December 31	
	1985	1984
	(in thousands of dollars)	
Land held for sale	\$ 45,200	\$ 54,192
Accounts and mortgages receivable	11,380	6,198
Other assets	2	5
	<u>56,582</u>	<u>60,395</u>
Liabilities	4,776	7,784
Equity	<u>\$ 51,806</u>	<u>\$ 52,611</u>

- (b) The Company's share of sales and cost of sales of its partnership (which accounts for all the net land sales income of the Company) included in the financial statements is as follows:

	As at December 31	
	1985	1984
	(in thousands of dollars)	
Sales	\$ 10,343	\$ 8,472
Cost of sales	6,687	7,775
Net land sales income	<u>\$ 3,656</u>	<u>\$ 697</u>

11. Net General and Administrative Expense

General interest	\$ 2,933,000
General and administrative expense	7,932,000
	<u>10,865,000</u>
Less: Amounts capitalized to property interests	
General interest	1,389,000
General and administrative expense	525,000
Operating expenses	(926,000)
	<u>988,000</u>
	<u>\$ 9,877,000</u>

12. Commitments and Contingent Liabilities

- (a) The Company is contingently liable for its partner's share of obligations in the partnership referred to in note 10 amounting to approximately \$4,621,000 at December 31, 1985. The partner's share of the assets is available and is adequate to meet such obligations.
- (b) The Company has guaranteed obligations of its parent company of \$13,000,000 by way of a demand debenture on an income-producing property.
- (c) The Company operates a previously owned rental property on a leaseback arrangement. The lease, which is being accounted for as an operating lease, has a term of 47 years to October 31, 2031, although the owner may terminate the lease on or after October 31, 1989 upon 31 days written notice and each of the Company and the owner may terminate the lease on or after October 31, 1990 upon 180 days written notice to the other.

Rent is payable in monthly installments as follows:

For the year ending October 31, 1986	\$11,979,000
October 31, 1987	13,176,900
October 31, 1988	14,494,590
October 31, 1989	15,944,049
October 31, 1990	15,944,049

The Company has provided the owner of the rental property with a letter of credit equal to the current and subsequent years' rent.

13. Acquisition of Rank City Wall Canada Limited

On March 29, 1985 the Company purchased all the issued common shares of Rank City Wall Canada Limited ("Rank") from its parent company for \$84,782,505 satisfied by the issue of one Common Share and 1,019,240 Second Preferred Shares (refer to note 8) and the assumption of parent company debt of \$43,937,417. Other acquisition costs amounted to \$1,904,071.

Three of Rank's properties were sold in accordance with the Company's business plan for net proceeds of \$44,075,484 which was the value assigned to them on acquisition.

The result was a net purchase price of \$42,611,092 which was \$966,109 in excess of net book value of the assets acquired. The net assets acquired, after allocation of the purchase discrepancy to income-producing properties, were as follows:

	(in thousands of dollars)
Income-producing properties	\$ 59,824
Properties sold	44,075
Current assets	3,140
	107,039
Liabilities	20,353
Total cost of acquisition	86,686
Proceeds from properties sold	44,075
Net purchase price	<u><u>\$ 42,611</u></u>

These financial statements reflect the operations of Rank for the nine month period ended December 31, 1985.

Hammerson Canada Inc.

70 University Avenue
Toronto, Ontario M5J 2M4
Telephone (416) 977-2011

Present Directors

Sydney Mason, FSVA
E. Bruce Heyland, B.A., M.B.A.
S. Ferrada, FRICS, FSVA
Nigel G. Ellis, FCA, FCCA
Douglas G. Milne, B.A., LL.B., Q.C.
G. Blair Cowper-Smith, LL.B., LL.M.
David C. Davenport, LL.B.
Richard E. Fletcher, B.Comm., C.A.
Leslie R. Lumber, CSM
Alvin M. Glick, B.S., LL.B., J.D.
Joseph F. Dubowski, B.Comm., C.A.

Present Officers

Sydney Mason, *Chairman of the Board*
E. Bruce Heyland, *President*
S. Ferrada, *Vice-President*
Richard E. Fletcher, *Vice-President, Finance and Administration*
Leslie R. Lumber, *Vice-President, Operations*
Viktor Damanis, *Vice-President, Development*
Alan W. Jamieson, *General Manager, Commercial Properties – Eastern Canada*
J. Stuart Blair, *General Manager, Commercial Properties – Western Canada*
Howard Quennell, *General Manager, Shopping Centre Development*
Joseph F. Dubowski, *Secretary*
Robert P. Fraser, *Assistant Secretary*
Nancy Furber, *Assistant Secretary*
Melvyn B. Need, *Controller*

Members of Executive Committee

E. Bruce Heyland
Douglas G. Milne
G. Blair Cowper-Smith

Members of Audit Committee

E. Bruce Heyland
Douglas G. Milne
G. Blair Cowper-Smith

Transfer Agent

Guaranty Trust Company of Canada

Investment Adviser

Wood Gundy Inc.

Consultant

Cogan Corporation

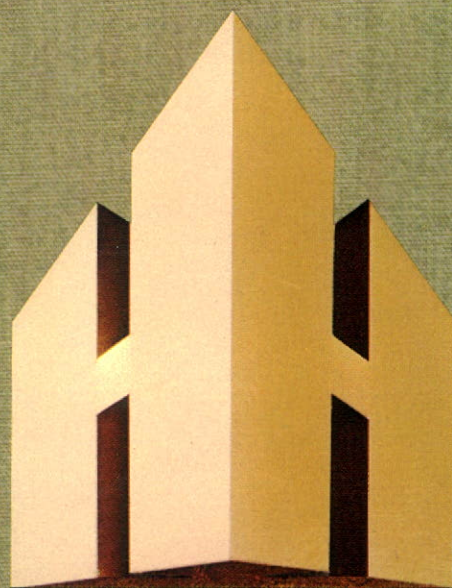
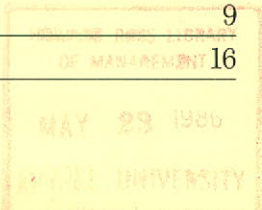


Table des matières

Message du Président du conseil et du Président	2
Rapport des vérificateurs	4
Bilan consolidé	5
État consolidé des bénéfices non répartis	6
État consolidé des résultats	7
État consolidé de l'évolution de la situation financière	8
Notes complémentaires	9
Administrateurs, dirigeants et conseillers	16



Message du Président du conseil et du Président — États financiers de la société canadienne pour l'exercice

Hammerson Canada Inc., filiale en propriété exclusive de The Hammerson Property Investment and Development Corporation plc de Londres, en Angleterre, est une société immobilière qui s'occupe de l'aménagement et de l'exploitation d'immeubles à bureaux et de centres commerciaux au Canada.

Nous avons le plaisir de vous annoncer que le bénéfice de l'exercice a atteint 23 608 000 \$ (4 503 000 \$ en 1984). Après déduction des dividendes versés sur les actions privilégiées, pour un montant de 11 003 000 \$ (néant en 1984), le bénéfice s'est chiffré à 12 605 000 \$ (4 503 000 \$ en 1984). L'actif, qui totalisait 566 906 000 \$ à la fin de l'exercice précédent, est passé à 612 796 000 \$.

En vertu des normes comptables généralement reconnues au Royaume-Uni, la société est tenue d'estimer annuellement la valeur marchande de tous ses biens productifs de revenus et d'en faire faire une expertise indépendante tous les cinq ans. Au 31 décembre 1985, les administrateurs ont établi la valeur des biens productifs de revenus de la société à 688 millions de dollars. Cette somme est supérieure de 303 millions de dollars à la valeur comptable paraissant dans les états financiers.

Les résultats de nos activités à l'échelle du Canada sont demeurés satisfaisants, mais nous voulons tout particulièrement porter à votre attention le succès qu'a connu le centre commercial Square One de Mississauga, acquis en 1984 dans le cadre du portefeuille de biens de Mascan. Les travaux se poursuivent relativement à l'agrandissement, à la remise en état et à la location de la phase I, qui devrait ouvrir ses portes en août 1986. Les plans de la phase II, qui comprendra un grand magasin, sont bien avancés et les travaux devraient commencer cette année.

Consciente des besoins de l'avenir, la Ville de Mississauga réserve un accueil chaleureux tant aux entreprises qu'aux particuliers qui désirent s'y installer. Square One ne manquera donc sans doute pas de faire un apport considérable aux bénéfices de la société dans les années qui viennent.

Nous poursuivons également les travaux majeurs d'agrandissement et de remise en état de l'immeuble à bureaux situé au 77 City Centre Drive à Mississauga, dont l'achèvement est prévu pour 1988. Des tierces parties font construire un hôtel sur un terrain adjacent.

Nous avons, sans problème, intégré dans le portefeuille les biens acquis de Rank City Wall Canada qui cadraient avec les objectifs à long terme de la société, et nous nous sommes départis de trois immeubles que nous jugions incompatibles avec ces objectifs.

À Calgary, nous avons su maintenir les taux d'occupation à un niveau satisfaisant et ce, malgré la conjoncture difficile.

L'immeuble situé au 70 University Avenue à Toronto est maintenant loué à 90 % environ. Ce résultat est d'autant plus satisfaisant que le marché du centre-ville de Toronto a été faible au cours de l'exercice.

À la suite du succès qu'a connu notre émission d'actions privilégiées de série A en 1984, nous avons fait une deuxième émission d'actions privilégiées en juin 1985. Ces deux émissions, pour un grand total de 155 000 000 \$, ont apporté à la société 1500 nouveaux investisseurs.

Nous aimerions saisir l'occasion qui nous est offerte pour remercier tous les administrateurs et membres du personnel, dont les efforts soutenus nous ont permis d'accomplir des progrès, et pour souhaiter la bienvenue à nos nouveaux collègues de Rank City Wall Canada qui ont tous contribué à la réussite de l'exercice écoulé.

Le président du conseil,
SYDNEY MASON

Le président,
E. BRUCE HEYLAND

le 1^{er} mai 1986

Rapport des vérificateurs

Aux actionnaires, Hammerson Canada Inc.

Nous avons vérifié le bilan consolidé de Hammerson Canada Inc. au 31 décembre 1985 ainsi que les états consolidés des bénéfices non répartis, des résultats et de l'évolution de la situation financière de l'exercice terminé à cette date. Notre vérification a été effectuée conformément aux normes de vérification généralement reconnues, et a comporté par conséquent les sondages et autres procédés que nous avons jugés nécessaires dans les circonstances.

À notre avis, ces états financiers présentent fidèlement la situation financière de la société au 31 décembre 1985 ainsi que les résultats de son exploitation et l'évolution de sa situation financière pour l'exercice terminé à cette date selon les principes comptables généralement reconnus, appliqués de la même manière qu'au cours de l'exercice précédent.

Toronto (Ontario)
le 28 février 1986

TOUCHE ROSS & CIE
Comptables agréés

Bilan consolidé

au 31 décembre 1985 (en milliers de dollars)

	Note	1985	1984
Actif			
Participations dans des biens			
Biens productifs de revenus	2	405 594 \$	280 797 \$
Biens en voie d'aménagement	3	16 118	42 367
Biens destinés à l'aménagement et à la vente	4	158 896	161 075
Mobilier, matériel et améliorations locatives		2 126	1 475
		<u>582 734</u>	<u>485 714</u>
Amortissements cumulés		21 605	13 093
		<u>561 129</u>	<u>472 621</u>
Autres éléments d'actif			
Encaisse et dépôts à terme		—	57 244
Débiteurs et créances hypothécaires	5	47 264	35 613
Divers		4 403	1 428
		<u>51 667</u>	<u>94 285</u>
		<u>612 796 \$</u>	<u>566 906 \$</u>
Passif			
Dette à long terme	6	116 870 \$	149 910 \$
Emprunts bancaires		2 365	4 260
Créditeurs et charges à payer		34 201	16 712
Avances de la société mère	7	110 305	176 459
Produit reporté		1 381	562
		<u>265 122</u>	<u>347 903</u>
Avoir des actionnaires			
Capital-actions	8	304 481	204 000
Surplus d'apport	8	15 364	—
Bénéfices non répartis		27 829	15 003
		<u>347 674</u>	<u>219 003</u>
		<u>612 796 \$</u>	<u>566 906 \$</u>

Au nom du conseil :



E. Bruce Heyland



David C. Davenport

État consolidé des bénéfices non répartis
de l'exercice terminé le 31 décembre 1985 (en milliers de dollars)

	Note	1985	1984
Bénéfices non répartis au début de l'exercice		15 003 \$	13 549 \$
Bénéfice net de l'exercice		23 608	4 503
		38 611	18 052
Dividendes sur les actions privilégiées		11 003	—
Frais d'émission des actions privilégiées		2 747	3 049
Recouvrement d'impôts sur le revenu	9 (b)	(2 968)	—
		10 782	3 049
Bénéfices non répartis à la fin de l'exercice		27 829 \$	15 003 \$

(Voir les notes complémentaires ci-jointes)

État consolidé des résultats
de l'exercice terminé le 31 décembre 1985 (en milliers de dollars)

	Note	1985	1984
Activités de location			
Produits		84 551 \$	52 708 \$
Charges			
Exploitation		38 736	18 489
Impôts fonciers		10 622	7 018
Intérêts		11 104	21 300
		60 462	46 807
		24 089	5 901
Produit net tiré de la vente de terrains	10 (b)	3 656	697
Intérêts et autres produits		5 740	4 018
		33 485	10 616
Frais généraux et administratifs nets	11	9 877	6 113
Bénéfice d'exploitation		23 608	4 503
Provision pour impôts sur le revenu		11 434	—
Bénéfice de l'exercice avant poste extraordinaire		12 174	4 503
Avantage fiscal découlant du report de pertes		11 434	—
Bénéfice net de l'exercice		23 608 \$	4 503 \$

(Voir les notes complémentaires ci-jointes)

État consolidé de l'évolution de
la situation financière
de l'exercice terminé le 31 décembre 1985 (en milliers de dollars)

	Note	1985	1984
Fonds provenant de l'exploitation			
Bénéfice d'exploitation		23 608 \$	4 503 \$
Amortissement		2 965	2 302
		26 573	6 805
Moins : dividendes versés		11 003	—
		15 570	6 805
Produit net de l'émission d'actions		116 066	160 951
Diminution (augmentation) de l'encaisse et des dépôts à terme, déduction faite des emprunts bancaires		55 349	(39 724)
		186 985 \$	128 032 \$
Remboursement net des avances (avances supplémentaires) de la société mère		66 154 \$	(147 587 \$)
Achat d'actions ordinaires d'une filiale et coûts associés, déduction faite d'aliénations de biens	13	42 611	51 460
Remboursement net de dettes à long terme		33 040	28 941
Remboursement de dettes d'une filiale		—	110 077
Rachat d'actions privilégiées d'une filiale		—	30 251
Variation nette des autres éléments d'actif et de passif		13 729	26 279
		155 534	99 421
Fonds investis dans des biens		31 451	28 611
		186 985 \$	128 032 \$

(Voir les notes complémentaires ci-jointes)

1. Résumé des principales conventions comptables

La société, filiale en propriété exclusive de The Hammerson Property Investment and Development Corporation plc, est membre de l'Institut Canadien des Compagnies Immobilières Publiques. Les conventions comptables de la société et ses normes de présentation de l'information financière respectent essentiellement les recommandations de cet Institut.

(a) Consolidation

Les états financiers comprennent :

- i. les comptes de la société et de toutes ses filiales;
- ii. la quote-part revenant à la société de l'actif, du passif, des produits et des charges de sa société de personnes.

(b) Comptabilisation des produits

i. Locations

On comptabilise le produit tiré de la location de chaque bien productif de revenus au cours de la période initiale d'exploitation. Les frais de possession et les frais d'exploitation sont attribués au coût du bien et aux résultats selon l'occupation, à condition que les coûts capitalisés ne dépassent pas la juste valeur marchande du bien, pendant une période raisonnable, compte tenu de la nature du bien.

ii. Ventes

Les ventes sont comptabilisées lorsque la société a rempli toutes les conditions requises pour clore la vente.

(c) Biens productifs de revenus

Les biens productifs de revenus sont inscrits au coût, moins l'amortissement cumulé, ou à la valeur économique estimative, selon le moins élevé des deux. L'amortissement des immeubles est calculé selon la méthode de l'amortissement à intérêts composés, selon laquelle un montant croissant, composé d'une somme annuelle fixe et des intérêts composés au taux de 5 % par an, est imputé aux résultats de façon à amortir les biens sur leur durée d'utilisation probable, que l'on estime à cinquante ans.

L'amortissement du mobilier, du matériel et des améliorations locatives est calculé selon la méthode de l'amortissement linéaire sur une période de cinq ans.

(d) Biens en voie d'aménagement

Les biens en voie d'aménagement sont inscrits au coût. La société a l'intention de garder ces biens pour les exploiter à titre de biens productifs de revenus.

(e) Biens destinés à l'aménagement et à la vente

Les biens destinés à l'aménagement et à la vente sont inscrits au coût ou à la valeur de réalisation nette, selon le moins élevé des deux.

(f) Capitalisation des coûts

La société capitalise tous les frais de possession directs tels les intérêts hypothécaires, les impôts fonciers, les intérêts sur les emprunts généraux, les frais administratifs composant le coût des participations dans des biens et les frais de location, y compris les frais de location engagés ultérieurement en sus de ceux capitalisés à l'origine. Tous les autres frais de location sont imputés aux résultats de l'exercice au cours duquel ils sont engagés.

(g) Information sectorielle

La société s'occupe principalement de l'investissement dans des biens de location ainsi que de l'aménagement et de la vente de terrains. Les résultats d'exploitation et les sommes investies dans ces secteurs d'activité sont présentés dans les états financiers.

2. Biens productifs de revenus

	Au 31 décembre	
	1985	1984
	(en milliers de dollars)	
Terrain	22 296 \$	22 280 \$
Terrain loué à bail	15 390	—
Immeubles	366 676	257 513
Mobilier et matériel	1 232	1 004
	<u>405 594</u>	<u>280 797</u>
Amortissement cumulé	20 244	12 441
	<u>385 350 \$</u>	<u>268 356 \$</u>

Le bail du terrain expire en juillet 2069 mais en permet l'achat au choix de la société en mai 2010 et ce, à un prix très inférieur à la juste valeur marchande à ce moment. Il prévoit en plus une autre option d'achat à un coût fixe au cours de la période allant de mai 2045 à mai 2050.

Un autre bien productif de revenus est situé sur un terrain loué en vertu d'un bail qui expire en 2004 mais qui prévoit des options de renouvellement pour une période supplémentaire de 66 ans.

3. Biens en voie d'aménagement

	Au 31 décembre	
	1985	1984
	(en milliers de dollars)	
Terrains loués à bail	— \$	15 390 \$
Immeubles et améliorations	16 118	26 977
	<u>16 118 \$</u>	<u>42 367 \$</u>

On estime que la société aura des dépenses supplémentaires de l'ordre de 17 000 000 \$ à partir du 31 décembre 1985 pour terminer la construction de biens en voie d'aménagement. La société mère a pris les dispositions nécessaires relatives au financement de ces dépenses.

4. Biens destinés à l'aménagement et à la vente

	Au 31 décembre	
	1985	1984
	(en milliers de dollars)	
(a) Destinés à l'aménagement		
Terrains	107 470 \$	98 851 \$
Immeubles	425	—
	<u>107 895</u>	<u>98 851</u>
(b) Destinés à la vente		
Terrains	28 307	36 786
Terrains en voie d'aménagement	16 894	19 789
Terrains et immeubles	5 800	5 649
	<u>51 001</u>	<u>62 224</u>
	<u>158 896 \$</u>	<u>161 075 \$</u>

5. Débiteurs et créances hypothécaires

	Au 31 décembre	
	1985	1984
	(en milliers de dollars)	
Sommes à recevoir au titre des hypothèques, débentures et conventions de vente de terrains, portant intérêt au taux moyen de 11,68 %		
1985	— \$	2 570 \$
1986	10 263	4 381
1987	6 530	4 500
1988	21 063	4 500
1989	—	—
1990 et par la suite	5 883	11 240
	<u>43 739</u>	<u>27 191</u>
Intérêts courus	2 597	3 822
Comptes clients	928	4 600
	<u>47 264 \$</u>	<u>35 613 \$</u>

6. Dette à long terme

Garantie par des biens et des engagements en vertu de baux précis, remboursable comme suit :

	(en milliers de dollars)
1986	7 162 \$
de 1987 à 1990	4 456
1991 et par la suite	105 252
	<u>116 870 \$</u>

Les taux d'intérêt fixés pour la dette à long terme échéant à plus d'un an s'établissent comme suit :

	Au 31 décembre	
	1985	1984
	(en milliers de dollars)	
5 % à 5,9 %	2 200 \$	2 200 \$
6 % à 8,9 %	959	1 020
9 % à 9,9 %	24 805	29 871
10 % à 11,9 %	36 434	36 757
12 % à 13,9 %	2 810	2 841
14 % à 14,9 %	—	1 697
Taux variant selon les indices financiers	42 500	32 500
	<u>109 708 \$</u>	<u>106 886 \$</u>

7. Avances provenant de la société mère

Ces avances sont remboursables sur demande et sont exemptes d'intérêt.

8. Capital-actions

	Nombre d'actions émises		Capital déclaré	
	1985	1984	1985	1984
			(en milliers de dollars)	
Actions ordinaires	124 000 001	124 000 000	124 000 \$	124 000 \$
Actions privilégiées				
9,12 % série A	3 200 000	3 200 000	80 000	80 000
9,00 % série B	3 000 000	néant	75 000	—
9,12 % de 2 ^e rang	1 019 240	néant	25 481	—
			<u>304 481 \$</u>	<u>204 000 \$</u>

Au cours de l'exercice :

- (a) On a émis une action ordinaire et 1 019 240 actions privilégiées de deuxième rang à la société mère moyennant une contrepartie évaluée à 40 845 088 \$. Cette opération a donné lieu à un surplus d'apport de 15 364 087 \$.
- (b) On a émis 3 000 000 d'actions privilégiées, série B, contre 75 000 000 \$ en espèces.

Les actions privilégiées de série A et de série B sont des actions à dividende cumulatif, rachetables au gré du porteur les 31 décembre 1989, 1990 et 1991 (série A), et les 30 juin 1990, 1991 et 1992 (série B), moyennant 25 \$ l'action

plus les dividendes accumulés et non versés, rachetables au gré de la société après le 31 décembre 1989 (série A) et après le 30 juin 1990 (série B) moyennant 25 \$ l'action plus les dividendes accumulés et non versés et sont convertibles au gré du porteur en une ou plusieurs séries supplémentaires d'actions privilégiées aux dates de rachat susmentionnées si la société choisissait de créer une autre série d'actions privilégiées en lesquelles les actions de la série A et de la série B pouvaient être converties. Les actions privilégiées de deuxième rang sont assorties d'un dividende non cumulatif et sont rachetables au gré du porteur ou de la société à n'importe quel moment au prix de 25 \$ l'action plus les dividendes déclarés et non versés.

9. **Impôts sur le revenu**

- (a) Les impôts sur le revenu reportés se composent :
 - i. de la différence entre la valeur comptable nette des biens productifs de revenus et des biens destinés à l'aménagement aux fins des états financiers et la fraction non amortie du coût en capital de ces biens aux fins de l'impôt, et
 - ii. de certains coûts capitalisés au titre des biens destinés à la vente, mais déduits aux fins de l'impôt sur le revenu, ont été compensés par la prise en compte de l'avantage fiscal provenant du report de pertes (autres que des pertes en capital) d'une filiale que l'on pourra déduire du revenu imposable éventuel.
- (b) Recouvrement d'impôts sur le revenu
Le recouvrement d'impôts sur le revenu afférent aux frais d'émission d'actions privilégiées comprend la somme de 1 568 000 \$ se rapportant à l'exercice précédent.
- (c) Report de pertes fiscales
On n'a pas tenu compte dans les états financiers d'autres pertes (autres que des pertes en capital), qui seront passées en charges en divers montants jusqu'en 1991, ni des pertes en capital pouvant être reportées indéfiniment pour compenser les gains en capital futurs. La société dispose en outre d'écarts temporaires d'environ 15 000 000 \$ pouvant être portés en réduction du revenu imposable futur.

10. **Projet immobilier de la société de personnes**

- (a) La quote-part revenant à la société des éléments d'actif et de passif de sa société de personnes, qui est comptabilisée comme une coentreprise intégrée poste par poste dans les états financiers, s'établit comme suit :

	Au 31 décembre	
	1985	1984
	(en milliers de dollars)	
Terrains destinés à la vente	45 200 \$	54 192 \$
Débiteurs et créances hypothécaires	11 380	6 198
Autres éléments d'actif	2	5
	56 582	60 395
Passif	4 776	7 784
Avoir	51 806 \$	52 611 \$

(b) La quote-part de la société des ventes et du coût des ventes de sa société de personnes (qui représente le produit net tiré de la vente de terrains de la société), incluse dans les états financiers, s'établit comme suit :

	Au 31 décembre	
	1985	1984
	(en milliers de dollars)	
Ventes	10 343 \$	8 472 \$
Coût des ventes	6 687	7 775
Produit net tiré de la vente de terrains	3 656 \$	697 \$

11. **Frais généraux et administratifs nets**

Intérêts généraux	2 933 000 \$
Frais généraux et administratifs	7 932 000
	10 865 000
Moins : sommes capitalisées au titre des participations dans des biens	
Intérêts généraux	1 389 000
Frais généraux et administratifs	525 000
Frais d'exploitation	(926 000)
	988 000
	9 877 000 \$

12. **Engagements et passif éventuel**

- (a) La société a un passif éventuel d'environ 4 621 000 \$ au 31 décembre 1985 relativement à la quote-part de son associé dans les engagements pris par la société de personnes dont il est question à la note 10. La quote-part de l'associé dans l'actif de cette société est disponible et suffisante pour faire face à ces obligations.
- (b) La société a garanti les obligations de la société mère pour un montant de 13 000 000 \$ par le biais d'une débenture à demande sur un bien productif de revenu.
- (c) La société exploite, en vertu d'un contrat de cession-bail, un bien de location dont elle était auparavant propriétaire. Ce contrat, comptabilisé à titre de contrat de location-exploitation, est d'une durée de 47 ans et expire le 31 octobre 2031. Cependant, le propriétaire du bien peut mettre fin au contrat de location à compter du 31 octobre 1989 sur avis écrit de 31 jours, et la société ou le propriétaire peut mettre fin au contrat à compter du 31 octobre 1990 sur avis de 180 jours adressé à l'autre partie.

Le loyer est payable en versements mensuels comme suit :

Pour l'exercice se terminant le 31 octobre 1986	11 979 000 \$
31 octobre 1987	13 176 900
31 octobre 1988	14 494 590
31 octobre 1989	15 944 049
31 octobre 1990	15 944 049

La société a remis au propriétaire du bien de location une lettre de crédit pour un montant équivalant aux loyers de l'exercice courant et de l'exercice suivant.

13. Acquisition de Rank City Wall Canada Limitée

Le 29 mars 1985, la société a acheté toutes les actions ordinaires émises de Rank City Wall Canada Limitée ("Rank") à sa société mère en contrepartie de 84 782 505 \$ sous la forme suivante : une action ordinaire et 1 019 240 actions privilégiées de deuxième rang (se reporter à la note 8) et la prise en charge de dettes de la société mère totalisant 43 937 417 \$. Les autres frais d'acquisition se sont chiffrés à 1 904 071 \$.

Conformément au plan de la société, trois immeubles de Rank ont été vendus pour un produit net de 44 075 484 \$, soit la valeur qui leur a été attribuée au moment de l'acquisition.

Le prix d'achat net de 42 611 092 \$ qui en est résulté représente un excédent de 966 109 \$ par rapport à la valeur comptable nette de l'actif acquis.

L'actif net acquis, après attribution de l'écart d'acquisition aux biens productifs de revenus, s'établissait comme suit :

	(en milliers de dollars)
Biens productifs de revenus	59 824 \$
Biens vendus	44 075
Actif à court terme	3 140
	107 039
Passif	20 353
Coût total de l'acquisition	86 686
Produit des biens vendus	44 075
Prix d'achat net	42 611 \$

Les présents états financiers tiennent compte des résultats d'exploitation de Rank pour la période de neuf mois terminée le 31 décembre 1985.

Hammerson Canada Inc.

70 University Avenue
Toronto, Ontario M5J 2M4
Téléphone (416) 977-2011

Administrateurs

Sydney Mason, FSVA
E. Bruce Heyland, B.A., M.B.A.
S. Ferrada, FRICS, FSVA
Nigel G. Ellis, FCA, FCCA
Douglas G. Milne, B.A., LL.B., C.R.
G. Blair Cowper-Smith, LL.B., LL.M.
David C. Davenport, LL.B.
Richard E. Fletcher, B.Comm., C.A.
Leslie R. Lumber, CSM
Alvin M. Glick, B.S., LL.B., J.D.
Joseph F. Dubowski, B.Comm., C.A.

Dirigeants

Sydney Mason, *Président du conseil d'administration*
E. Bruce Heyland, *Président*
S. Ferrada, *Vice-président*
Richard E. Fletcher, *Vice-président, Finances et administration*
Leslie R. Lumber, *Vice-président, Exploitation*
Viktor Damanis, *Vice-président, Aménagement*
Alan W. Jamieson, *Directeur général, Immeubles commerciaux, est du Canada*
J. Stuart Blair, *Directeur général, Immeubles commerciaux, ouest du Canada*
Howard Quennell, *Directeur général, Aménagement des centres commerciaux*
Joseph F. Dubowski, *Secrétaire*
Robert P. Fraser, *Secrétaire adjoint*
Nancy A.E. Furber, *Secrétaire adjoint*
Melvyn B. Need, *Contrôleur*

Membres du comité de direction

E. Bruce Heyland
Douglas G. Milne
G. Blair Cowper-Smith

Membres du comité de vérification

E. Bruce Heyland
Douglas G. Milne
G. Blair Cowper-Smith

Agent de transfert

Compagnie Guaranty Trust du Canada

Conseiller en placement

Wood Gundy Inc.

Conseiller

Cogan Corporation

